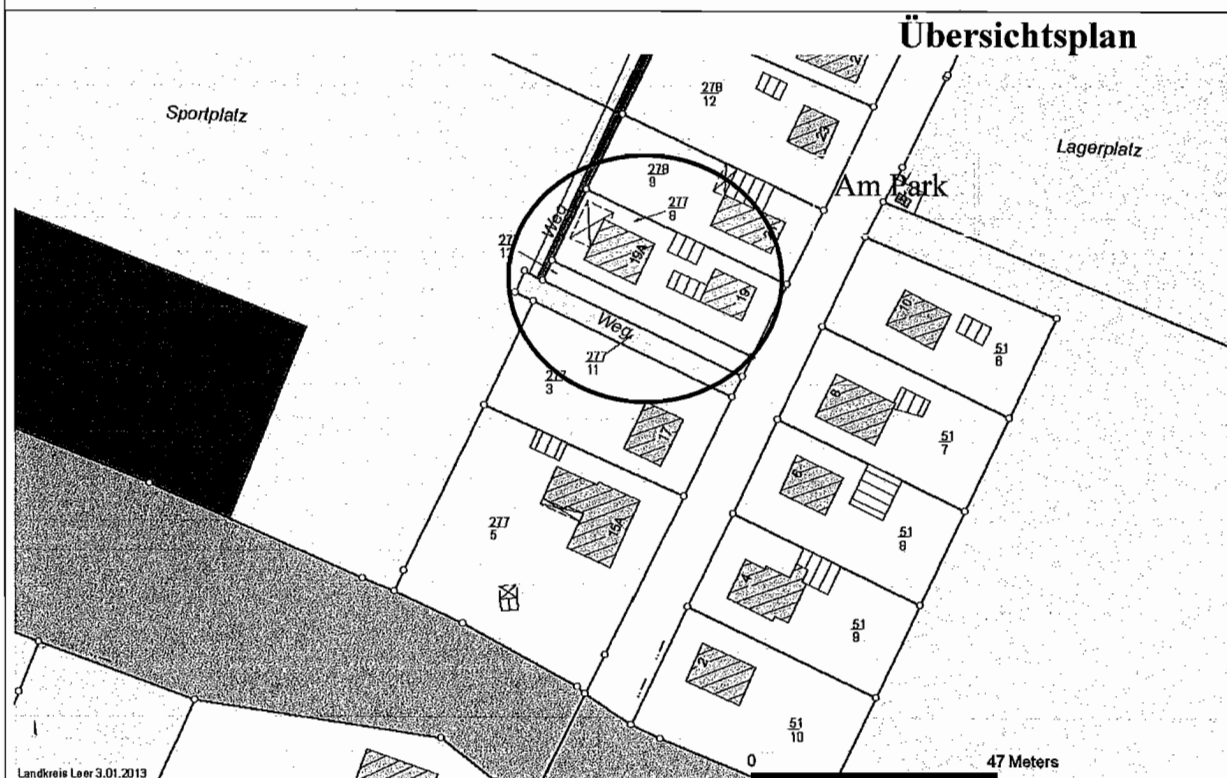




**Stadt Weener (Ems)**



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 WM „Am Park“ gemäß § 13a BauGB in Textform



**Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener**

im November/Dezember 2012



**Begründung**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 48 WM „Am Park“**  
**gemäß § 13a BauGB in Textform**



### **Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 48 WM „Am Park“ ist seit dem 15.11.1988 rechtsverbindlich und wurde bisher 1x geändert. Diese Änderung ist ebenfalls rechtsverbindlich.

### **Planungsanlass und -ziel**

Zur besseren Ausnutzbarkeit der Flurstücke 277/8 und 277/12, Flur 13, Gemarkung Weenermoor (Grundstücke Am Park 19 und 19 a) werden die überbaubaren Flächen in einem Abstand von 3 m von dem Flurstück 277/11 (städt. Parzelle) neu festgesetzt.

Die angestrebte Bebauung ist im Interesse der Innenentwicklung durch den Gesetzgeber gemäß § 13a BauGB erleichtert worden.

### **Planinhalt**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Festsetzungen im übrigen Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 mit einer offenen Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

### **Naturschutz (Eingriffsregelung)**

Da das Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die durch die geplante Nutzung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es soll eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 277/8 und 277/12 (Am Park 19 und 19 a) bis auf 3 m an die städt. Grundstücksgrenze Flurstück 277/1 (Weg am Park) heran, erfolgen.

Eine Erhebung zum Artenschutz ist unter den gegebenen Umständen nicht erforderlich.

### **Erschließung**

Die Erschließung der Vorhaben erfolgt von der Straße Am Park. Der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gesichert.



**Begründung**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 48 WM „Am Park“**  
**gemäß § 13a BauGB in Textform**



### **Verfahren**

Kernstück der Änderung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung § 13a BauGB.

Entsprechend der gesetzlichen Formulierung sind Pläne davon betroffen, die Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Darunter fällt auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 WM „Am Park“.

Der Gesetzgeber hat zwei Fallgruppen unterschieden. Die Bebauungsplanänderung ist unter die erste Fallgruppe der Pläne mit bis zu 20 000 qm Grundfläche einzuordnen. Da im vorliegenden Fall die Grundfläche nicht erhöht wird, kann von den im Gesetz vorgesehenen Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet:

- a) Es gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung der Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- b) Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1; öffentliche Auslegung nach § 3(2) z. B. in angemessener Frist; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in angemessener Frist; keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, kein Umweltbericht nach § 2 a, keine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 erforderlich).

Da gem. § 13 a Abs. 4 BauGB die Bestimmungen auch für Änderungen von entsprechenden Bebauungsplänen gilt, wird das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

### **Hinweis**

#### **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der



**Begründung**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 48 WM „Am Park“**  
**gemäß § 13a BauGB in Textform**



Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Altablagerungen bzw. Altstandorte**

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Diese Begründung wurde von der Stadt Weener (Ems) ausgearbeitet.

Weener, im November/Dezember 2012

Stadt Weener (Ems)  
 Der Bürgermeister  
 I.A.:

(Sinningen)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 11.04.2013 zugrunde gelegen.

Weener, den 19.06.2013

Stadt Weener (Ems)  
 Der Bürgermeister  
 I.A.:

(Sinningen)



**Stadt Weener (Ems)**  
**Satzung**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 48 WM „Am Park“ gemäß § 13a BauGB in Textform**



Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Rat der Stadt Weener (Ems) am 11.04.2013 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 WM umfasst die Flurstücke 277/8 und 277/12, Am Park 19 und 19 a, Flur 13, Gemarkung Weenermoor.

## **§ 2 Inhalt der Änderungen**

- Neufestsetzung der Baugrenze auf den Flurstücken 277/8 und 277/12 in einem Abstand von 3 m von dem Flurstück 277/11 (städt. Parzelle).

## **§ 3 Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.48 WM „Am Park“ gemäß § 13a BauGB in Textform der Stadt Weener (Ems) tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Weener, den 19.06.2013

Stadt Weener (Ems)  
 Der Bürgermeister  
 I.A.

(Hermann Welp)



**Stadt Weener (Ems)**  
**Satzung**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 48 WM „Am Park“ gemäß § 13a BauGB in Textform**



**Verfahrensvermerke:**

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 WM „Am Park“ gemäß § 13a BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 WM in seiner Sitzung am 11.04.2013 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 19.06.2013

Stadt Weener (Ems)  
 Der Bürgermeister  
 I.A.:

*(Signature)*  
 (Sinningen)

**Planverfasser**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde von der Stadt Weener (Ems) ausgearbeitet.

Weener, im November/Dezember 2012

Stadt Weener (Ems)  
 Der Bürgermeister  
 I.A.:

*(Signature)*  
 (Sinningen)

**Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 WM „Am Park“ gemäß § 13a BauGB ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am **15.07.13** rechtsverbindlich geworden.

Weener, den **22.07.2013**

Stadt Weener (Ems)  
 Der Bürgermeister

*(Signature)*  
 Wilhelm Dreesmann

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 WM ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)  
 Der Bürgermeister